

# 日本リテールファンド投資法人

<http://www.jrf-reit.com/>

## 第4期(2004年2月期)決算説明会資料

---

2004年4月

# はじめに

---

- ◆ 2002年3月の東証上場後順調に資産取得と資金調達を繰り返して参りました。今年3月には2回目の投資口追加発行により約422億円の資金調達を行い、第3期、第4期中に購入した7物件と追加発行後に購入した2物件、計9物件の取得資金と短期借入金の返済に充当しました。
- ◆ 今年3月の追加発行後、総資産は1,940億円を超え、当初予定していた総資産の目標値、上場後3年以内に2,000億円をほぼ一年前倒して達成できました。投資口の時価総額も1,600億円を上回る水準になりました。
- ◆ 本年2月末に終了した第4期の運用結果は、購入した計6物件の収入が貢献し、総収入69.5億円、当期利益25.8億円となりました。投資口一口当りの分配金は16,918円となり、今年1月に上方修正した予想分配金の15,724円を更に7.6%上回るものとなりました。
- ◆ 今後も引き続き、インカム型資産とグロース型資産を組み合わせることにより安定と成長という二つの課題を高い次元で両立させていく所存です。又、可能な限り希薄化を排除した資金調達を行いながら長期に安定した一口当り分配金を確保していく方針です。

# 目次

---

1.	第4期運用報告ハイライト	3
2.	第4期決算内容	6
	• 損益計算書	7
	• 貸借対照表	8
	• キャッシュフロー計算書	9
	• 分配金に係る計算書	10
	• 各物件の収益状況	11
	• グロース型物件の総売上高推移	12
	• 投資主属性分析	13
	• 上位投資主一覧	14
3.	第2回投資口追加発行の概要	15
4.	第5期・第6期の決算予想	24

---

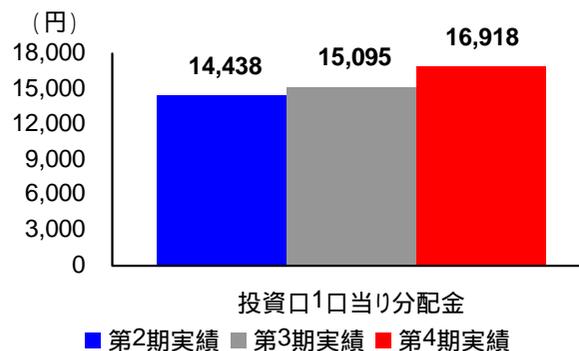
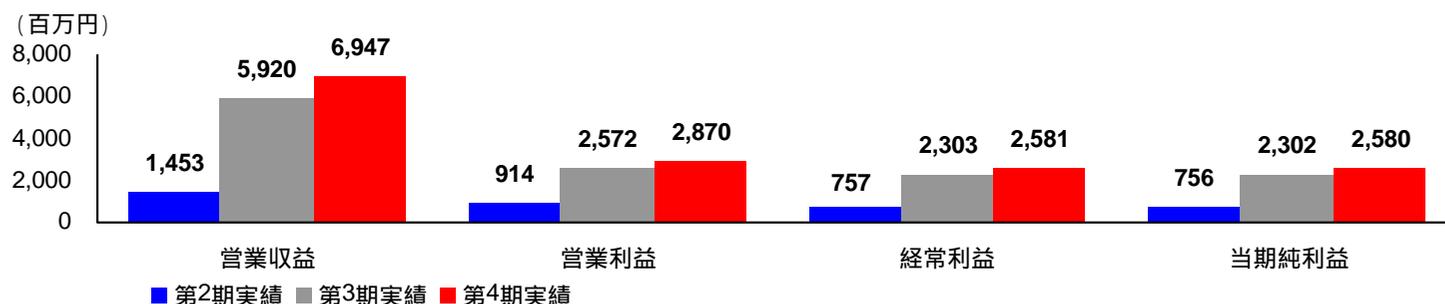
# 1. 第4期運用報告ハイライト

# 投資口の発行状況と第4期運用報告

## 1. 投資口の発行状況と投資口価格の推移

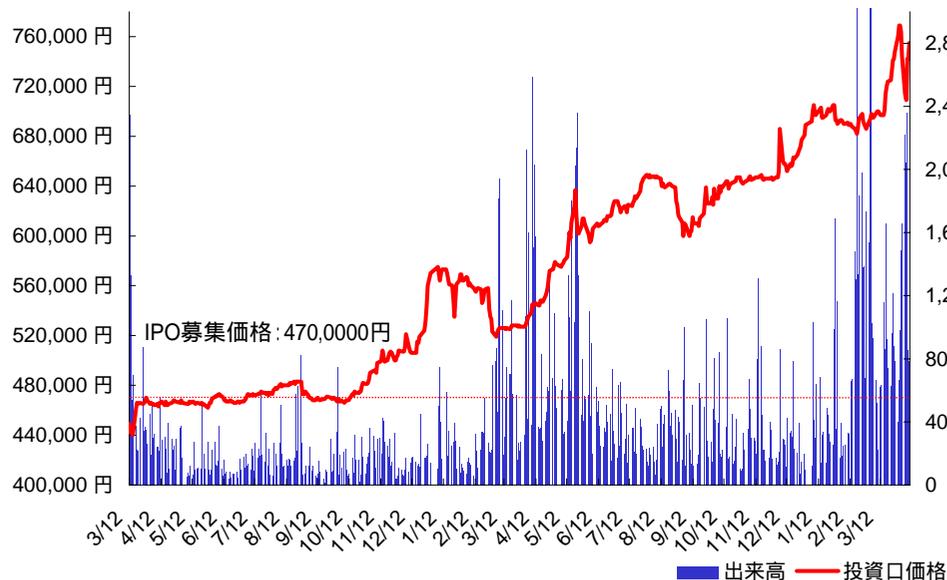
- 時価総額 104,616百万円(2004年2月末現在)
- 発行済み投資口数 152,502 口
- 投資口価格推移 次ページご参照
- 総投資主数 11,481人(2004年2月末現在)

## 2. 運用成績(運用日数:182日間)

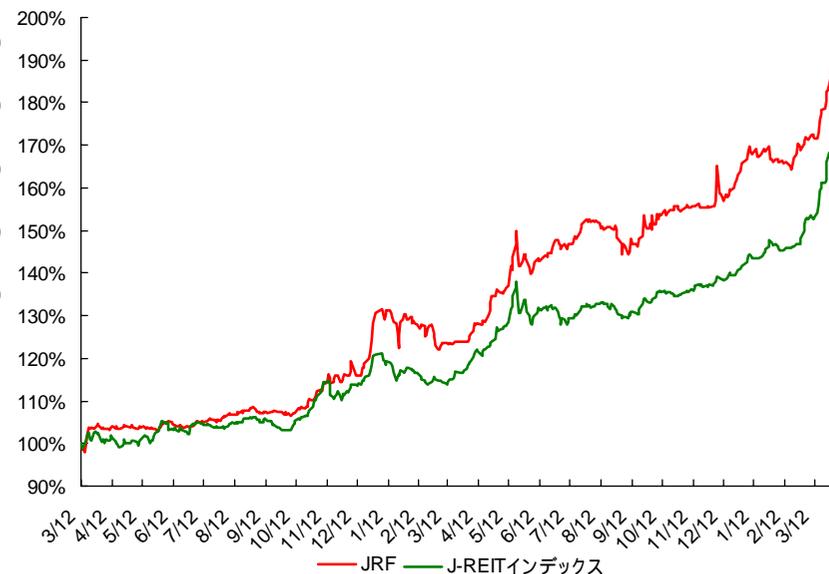


# 投資口価格のパフォーマンス

投資口価格の推移 (4月9日終値現在)



JRFとJ-REITインデックス (4月9日終値現在)



高値	779,000円 (2004年3月30日)
安値	433,000円 (2002年3月13日)
加重平均投資口価格	605,426円 (2004年4月9日現在)
総出来高数	229,311口 (2004年4月9日現在)
1日当り平均出来高数	446口 (2004年4月9日現在)
IPO公募価格	470,000円 (2002年3月12日)
現在価格	755,000円 (2004年4月9日現在)
価格上昇率	60.6% (2004年4月9日現在)

- \* 出所: 日経クイック
- \* データは日経クイックのJ-REITインデックス (配当込み)
- \* JRFに関しては、日経クイックの配当込みインデックスの定義に従って算出
- \* データは2002年3月12日終値を100%として算出

---

## 2. 第4期決算内容

# 第4期損益計算書

2004年2月期

単位:千円

項目	当期(第4期)		(%)	前期(第3期)		(%)	増減		前期比 (%)
経常損益の部									
営業損益の部									
1. 営業収益									
賃貸事業収入	6,947,818	6,947,818	100.0	5,920,076	5,920,076	100.0	1,027,742		17.4
2. 営業費用									
賃貸事業費用	3,464,621			2,885,738			578,882		20.1
資産運用報酬	473,213			361,990			111,222		30.7
役員報酬	1,800			1,800			0		0.0
資産保管委託報酬	23,208			9,505			13,702		144.2
一般事務委託報酬	58,540			47,161			11,379		24.1
その他費用	56,047			41,690			14,356		34.4
		4,077,431	58.7		3,347,885	56.6		729,544	21.8
<b>営業利益</b>	<b>2,870,387</b>		<b>41.3</b>	<b>2,572,190</b>		<b>43.4</b>	<b>298,196</b>		<b>11.6</b>
営業外損益の部									
1. 営業外収益									
受取利息	30			34			-3		
その他利益	14,945	14,975	0.0	-	34	0.0	14,941		-
2. 営業外費用									
支払利息	106,397			27,341			79,055		289.1
新投資口発行費	158,444			214,407			-55,963		
創業費償却	13,924			13,924			0		
その他営業外費用	25,553	304,318	4.4	13,413	269,086	4.5	12,139	35,232	13.1
<b>経常利益</b>	<b>2,581,044</b>		<b>37.1</b>	<b>2,303,138</b>		<b>38.9</b>	<b>277,906</b>		<b>12.1</b>
税引前当期純利益		2,581,044			2,303,138			277,906	12.1
法人税その他の税の額		1,022			1,068			-47	
法人税等調整額		-21			18				
<b>当期利益</b>	<b>2,580,043</b>		<b>37.1</b>	<b>2,302,051</b>		<b>38.9</b>	<b>277,992</b>		<b>12.1</b>
前期繰越利益		54			20			34	
当期未処分利益		2,580,097			2,302,071			278,026	12.1

第4期中に取得した6物件の賃料収入が寄与

・新規物件の取得に伴う減価償却費、PM報酬の増加  
・博多の修繕費、販売促進費の増加、固定資産除却損の計上

総資産の増加に伴う報酬費用の増加

新規6物件取得に伴う短期借入金増加

\* 第4期は2004年9月1日より2004年2月29日まで(運用日数182日間)

\* 第3期は2003年3月1日より2003年8月31日まで(運用日数184日間)

# 第4期末貸借対照表

2004年2月期末

単位:千円

項目	当期(第4期)		前期(第3期)		増減	
	金額	(%)	金額	(%)	金額	前期比(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	1,369,728		310,315		1,059,413	
信託現金及び信託預金	4,755,143		6,867,939		-2,112,796	
営業未収入金	398,188		309,870		88,319	
未収消費税等	911,720		1,586,232		-674,512	
その他の流動資産	245,328		225,065		20,263	
<b>流動資産合計</b>	<b>7,680,109</b>	<b>4.5</b>	<b>9,299,422</b>	<b>7.4</b>	<b>-1,619,312</b>	<b>-17.4</b>
固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	65,539,899		46,734,178		18,805,720	
信託構築物	3,339,829		1,838,109		1,501,720	
信託機械及び設置	136,414		102,169		34,245	
信託工具器具備品	645,196		252,464		392,731	
信託土地	85,644,426		62,440,764		23,203,661	
有形固定資産合計	155,305,766	91.4	111,367,685	88.1	43,938,081	39.5
2.無形固定資産						
信託借地権	3,595,259		2,467,714		1,127,545	
信託その他無形固定資産	123,383		97,643		25,740	
無形固定資産合計	3,718,643	2.1	2,565,358	2.0	1,153,285	45.0
2.投資等						
信託差入敷金保証金	2,834,977		2,842,594		-7,617	
長期前払費用	41,025		29,612		11,413	
繰延ヘッジ損失	42,074		2,812		39,262	
その他投資その他の資産	198,940		186,901		12,039	
投資等合計	3,117,017	1.8	3,061,920	2.4	55,096	1.8
<b>固定資産合計</b>	<b>162,141,427</b>	<b>95.4</b>	<b>116,994,964</b>	<b>92.5</b>	<b>45,146,462</b>	<b>38.6</b>
繰延資産						
創業費	69,620		83,544		-13,924	
繰延資産合計	69,620	0.0	83,544	0.1	-13,924	
<b>資産合計</b>	<b>169,891,156</b>	<b>100.0</b>	<b>126,377,931</b>	<b>100.0</b>	<b>43,513,225</b>	<b>34.4</b>

上福岡物件  
取得の為の  
支払準備資金  
の解消

新規に  
取得した  
6物件  
が影響

項目	当期(第4期)		前期(第3期)		増減	
	金額	(%)	金額	(%)	金額	前期比(%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	461,242		436,859		24,383	
短期借入金	38,528,000		-		38,528,000	
未払金	13,749		332,835		-319,086	
未払費用	517,115		224,726		292,389	
未払法人税等	1,022		605		417	
前受金	553,118		367,762		185,356	
預り金	710,288		835,410		-125,122	
その他の流動負債	208,900		79,543		129,357	
<b>流動負債合計</b>	<b>40,993,438</b>	<b>24.1</b>	<b>2,277,744</b>	<b>1.8</b>	<b>38,715,694</b>	<b>1,699.7</b>
固定負債						
長期借入金	4,170,000		4,170,000		0	
信託預り敷金保証金	48,183,934		43,703,691		4,480,243	
デリバティブ債務	42,074		2,812		39,262	
<b>固定負債合計</b>	<b>52,396,008</b>	<b>30.8</b>	<b>47,876,503</b>	<b>37.9</b>	<b>4,519,505</b>	<b>9.4</b>
<b>負債合計</b>	<b>93,389,446</b>	<b>55.0</b>	<b>50,154,247</b>	<b>39.7</b>	<b>43,235,199</b>	<b>86.2</b>
出資の部						
出資総額						
出資総額	73,921,612	43.5	73,921,612	58.5	0	
剰余金						
当期未処分利益	2,580,097		2,302,071		278,026	
剰余金合計	2,580,097		2,302,071	1.8	278,026	12.1
<b>出資合計</b>	<b>76,501,709</b>	<b>45.0</b>	<b>76,223,684</b>	<b>60.3</b>	<b>278,025</b>	<b>0.4</b>
<b>負債・出資合計</b>	<b>169,891,156</b>	<b>100.0</b>	<b>126,377,931</b>	<b>100.0</b>	<b>43,513,225</b>	<b>34.4</b>

短期借入金  
6物件取得  
資金

6物件取得  
に伴うテナ  
ントからの  
敷金・保証  
金の増加

\* 第4期は2004年9月1日より2004年2月29日まで(運用日数182日間)  
\* 第3期は2003年3月1日より2003年8月31日まで(運用日数184日間)

# 第4期キャッシュフロー計算書

2004年2月期

単位:千円

項目	当期(第4期)	前期(第3期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期利益	2,581,044	2,303,138
減価償却費	1,081,214	844,023
その他	792,643	-111,207
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,454,901</b>	<b>3,035,954</b>
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	-45,060,306	-69,180,593
信託無形固定資産の取得による支出	-1,157,157	-2,568,654
信託敷金保証金の支出	7,616	-2,842,594
その他の投資その他の資産の取得による支出	-12,038	-186,901
信託預り敷金保証金の収入	4,480,243	32,511,933
使途制限付信託預金の預入による支出	-	-
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>-41,741,642</b>	<b>-42,266,809</b>
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	38,528,000	-
短期借入金の返済による支出	-	-4,830,000
長期借入金の借入による収入	-	-
分配金の支払額	-2,294,641	-753,721
投資口の発行による収入	-	50,259,212
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>36,233,358</b>	<b>44,675,491</b>
現金及び現金同等物の増加・減少額	-1,053,383	5,444,636
現金及び現金同等物の期首残高	7,178,254	1,733,618
現金及び現金同等物の期末残高	6,124,871	7,178,254

\* 第4期は2004年9月1日より2004年2月29日まで(運用日数182日間)

\* 第3期は2003年3月1日より2003年8月31日まで(運用日数184日間)

# 第4期分配金に係る計算書

## 2004年2月期

項目	当期（第4期）	前期（第3期）
当期利益総額	2,580,043千円	2,302,051千円
利益留保額	69千円	54千円
金銭の分配金総額	2,580,028千円	2,302,017千円
（投資口一口当たり分配金）	(16,918円)	(15,095円)
うち利益分配金総額	2,580,028千円	2,302,017千円
（投資口一口当たり利益分配金）	(16,918円)	(15,095円)

\* 第4期は2004年9月1日より2004年2月29日まで（運用日数182日間）

\* 第3期は2003年3月1日より2003年8月31日まで（運用日数184日間）

# 各物件の収益状況

## 2004年2月期

(単位:百万円)

項目	仙台中山 ショッピングセンター		エスパル 川崎		大阪心齋橋8953 ビル		ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター		博多パレイノ/イニ ニマエ		イトヨーカト- 鳴海店		南青山8953ビル	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	439	466	351	351	418	418	274	274	1,017	887	331	325	160	158
その他収入	0	0	0	0	0	0	0	1	258	186	0	0	10	10
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>439</b>	<b>466</b>	<b>351</b>	<b>351</b>	<b>418</b>	<b>418</b>	<b>274</b>	<b>275</b>	<b>1,275</b>	<b>1,073</b>	<b>331</b>	<b>325</b>	<b>170</b>	<b>168</b>
公租公課	42	42	60	60	31	31	44	44	0	0	0	0	0	0
施設管理費	6	3	0	0	1	0	0	1	441	402	0	0	13	10
管理委託報酬	14	14	13	13	7	7	6	6	56	52	7	8	5	7
その他賃貸事業費用	2	2	2	2	1	1	2	2	354	175	2	2	0	0
減価償却費	77	77	82	81	80	80	63	63	171	156	74	74	9	9
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>141</b>	<b>138</b>	<b>157</b>	<b>156</b>	<b>120</b>	<b>119</b>	<b>115</b>	<b>116</b>	<b>1,022</b>	<b>785</b>	<b>84</b>	<b>84</b>	<b>27</b>	<b>26</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>298</b>	<b>328</b>	<b>194</b>	<b>195</b>	<b>299</b>	<b>299</b>	<b>159</b>	<b>159</b>	<b>253</b>	<b>288</b>	<b>247</b>	<b>241</b>	<b>143</b>	<b>142</b>
敷金	957	956	981	981	799	799	746	746	751	722	539	539	283	283
保証金	801	802	3,924	3,924	0	0	2,984	2,984	0	0	4,850	4,850	0	0
<b>期末預り金</b>	<b>1,758</b>	<b>1,758</b>	<b>4,905</b>	<b>4,905</b>	<b>799</b>	<b>799</b>	<b>3,730</b>	<b>3,730</b>	<b>751</b>	<b>722</b>	<b>5,389</b>	<b>5,389</b>	<b>283</b>	<b>283</b>

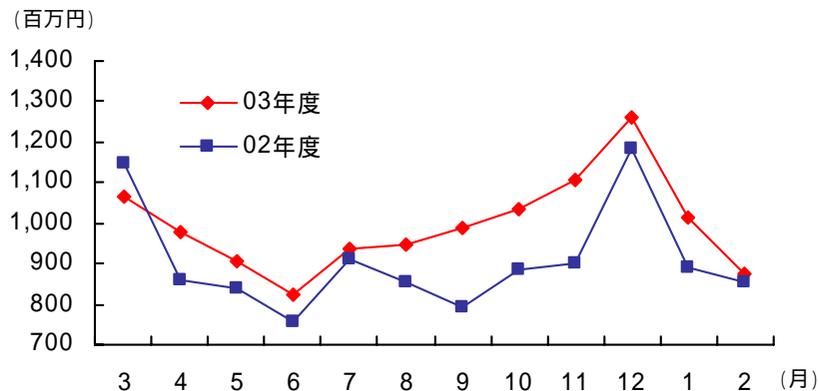
\* 第4期運用日数182日間

\* 第3期運用日数184日間

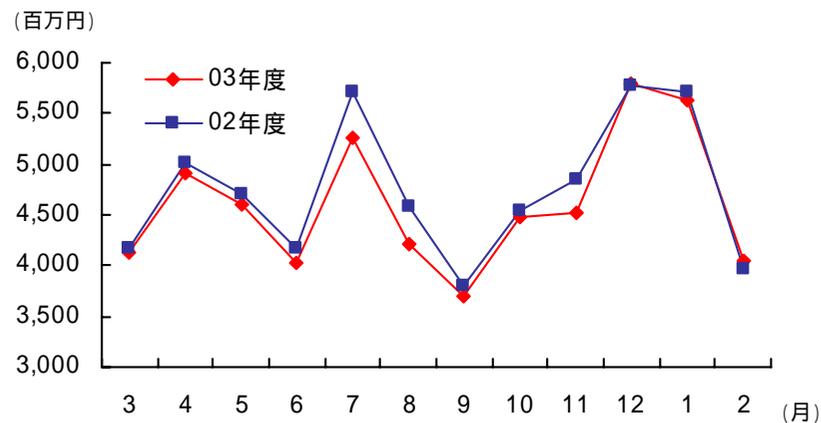
項目	ならファミリー		あびこショッピング プラザ		イトヨーカト- 八柱店		イトヨーカト- 上福岡店		イトヨーカト- 錦町店		代官山8953 ビル	イト東浦ショッ ピングセンター	原宿フェイス 8953ビル	イト香椎浜 ショッピング センター	合計	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	当期	当期	当期	当期	当期	当期	当期	当期	前期
賃貸収益	1,904	1,898	497	489	79	33	232	229	16	97	21	87	6,153	5,299		
その他収入	329	321	194	103	0	0	0	0	1	0	4	0	794	621		
<b>不動産賃貸事業収入合計</b>	<b>2,232</b>	<b>2,219</b>	<b>691</b>	<b>592</b>	<b>79</b>	<b>33</b>	<b>232</b>	<b>229</b>	<b>17</b>	<b>97</b>	<b>25</b>	<b>87</b>	<b>6,948</b>	<b>5,920</b>		
公租公課	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	183	177		
施設管理費	401	473	198	149	1	0	0	0	1	0	1	0	1,064	1,037		
管理委託報酬	224	176	44	57	2	1	4	2	0	1	0	1	387	341		
その他賃貸事業費用	323	281	32	22	1	0	3	2	1	22	1	1	750	488		
減価償却費	218	216	80	79	18	9	48	90	2	33	3	33	1,081	844		
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>1,166</b>	<b>1,146</b>	<b>354</b>	<b>307</b>	<b>23</b>	<b>10</b>	<b>56</b>	<b>96</b>	<b>5</b>	<b>57</b>	<b>5</b>	<b>36</b>	<b>3,465</b>	<b>2,886</b>		
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>1,066</b>	<b>1,073</b>	<b>338</b>	<b>285</b>	<b>55</b>	<b>23</b>	<b>176</b>	<b>132</b>	<b>12</b>	<b>40</b>	<b>20</b>	<b>51</b>	<b>3,483</b>	<b>3,034</b>		
敷金	5,712	5,703	907	906	450	450	775	590	125	496	177	700	14,987	12,085		
保証金	13,798	14,181	4,830	4,878	0	0	2,010	0	0	0	0	0	33,197	31,619		
<b>期末預り金</b>	<b>19,510</b>	<b>19,884</b>	<b>5,737</b>	<b>5,784</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>2,785</b>	<b>590</b>	<b>125</b>	<b>496</b>	<b>177</b>	<b>700</b>	<b>48,184</b>	<b>43,704</b>		

# グロース型物件の総売上高推移

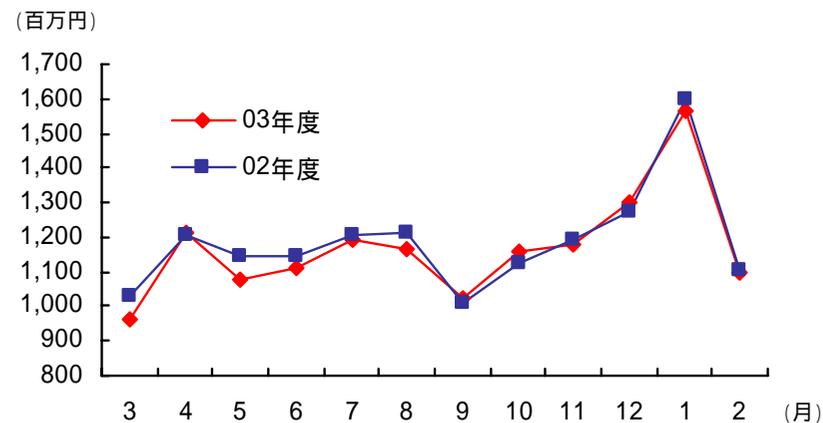
## 博多リバレイン/イニミニマニモ



## ならファミリー

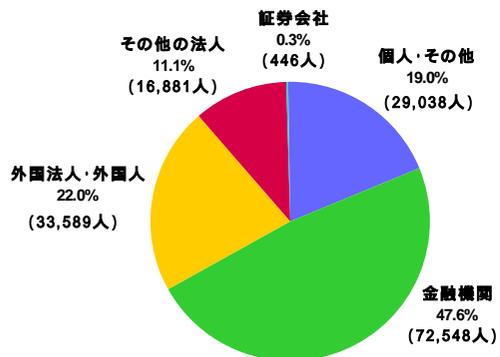


## あびこショッピングプラザ



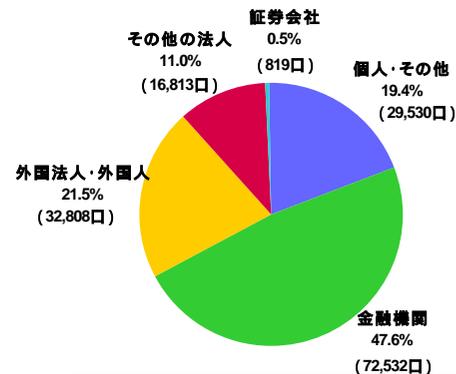
# 投資主属性分析

## 所有者別投資口数 (2004年2月末現在)



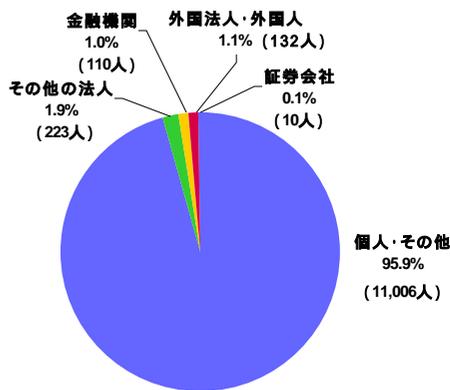
総投資口数: 152,502口

## 所有者別投資口数 (2003年8月末現在)



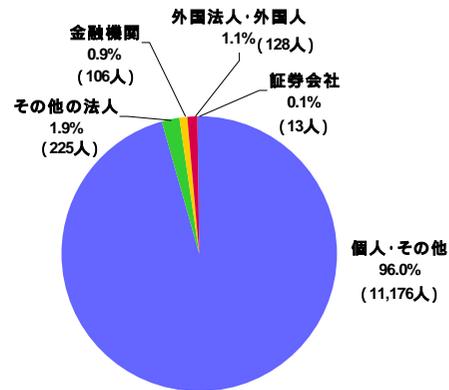
総投資口数: 152,502口

## 所有者別投資主数 (2004年2月末現在)



総投資主数: 11,481人

## 所有者別投資主数 (2003年8月末現在)



総投資主数: 11,648人

# 上位投資主一覧

## 2004年2月末現在における上位20名投資主

順位	当期			前期		
	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率(%)	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率(%)
1	三菱商事株式会社	9,602	6.30	三菱商事株式会社	9,602	6.30
2	株式会社中国銀行	6,397	4.19	株式会社中国銀行	7,229	4.74
3	株式会社常陽銀行	5,948	3.90	株式会社常陽銀行	5,948	3.90
4	ゴールドマンサックスインターナショナル	5,489	3.60	株式会社広島銀行	5,214	3.42
5	株式会社広島銀行	4,501	2.95	株式会社親和銀行	4,500	2.95
6	株式会社親和銀行	4,500	2.95	株式会社池田銀行	4,402	2.89
7	株式会社池田銀行	4,402	2.89	富士火災海上保険株式会社	3,100	2.03
8	ザバンクオブニューヨークトリシティジャスチックアカウント	3,968	2.60	ゴールドマンサックスインターナショナル	2,752	1.80
9	日本トラスティサービス信託銀行株式会社信託口	3,603	2.36	日本トラスティサービス信託銀行株式会社信託口	2,395	1.57
10	資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口	2,810	1.84	株式会社山梨中央銀行	2,380	1.56
11	株式会社山梨中央銀行	2,380	1.56	ザチェースマンハッタンバンクエヌイロンドン	2,260	1.48
12	ジブラルタル生命保険株式会社一般勘定その他口	2,100	1.38	ビービーエチルクスファイティファイズジャパンファンド	2,124	1.39
13	富士火災海上保険株式会社	1,936	1.27	エアインスター生命保険株式会社一般勘定	1,996	1.31
14	モンパルクエビエヌアムログローバルカスティエヌブイ	1,879	1.23	株式会社八十二銀行	1,800	1.18
15	株式会社八十二銀行	1,800	1.18	株式会社関西銀行	1,788	1.17
16	株式会社北洋銀行	1,700	1.11	株式会社福岡シティ銀行	1,776	1.16
17	沼津信用金庫	1,644	1.08	ホストセーフティエビエヌアムログローバルカスティエヌブイ	1,703	1.12
18	株式会社愛知銀行	1,638	1.07	ザバンクオブニューヨークトリシティジャスチックアカウント	1,697	1.11
19	株式会社泉州銀行	1,619	1.06	沼津信用金庫	1,628	1.07
20	モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルリミテッド	1,599	1.05	バンクオブニューヨークコーポラルリミテッド	1,365	0.90
合計		69,515	45.57	合計	65,659	43.05

---

## 3. 第2回投資口追加発行の概要

## 第2回投資口追加発行の概要

### 発行概要

オフリング形態:	グローバル・オフリング / 投資口追加発行及び売出し
公募価格:	654,910円 (2.0%ディスカウント)
発行口数:	67,000口 (国内トランシェ44,300口 + 海外トランシェ22,700口)
オーバーアロットメント:	3,427口
オフリング総額:	46,123百万円 (オーバーアロットメント分約2,244百万円を含む)
払込日	2004年3月1日
発行後総投資口数:	219,502口 (発行前総投資口数: 152,502口)
発行後出資総額:	116,189百万円 (発行前出資総額: 73,922百万円)

# JRFポートフォリオ成長の軌跡

2度のオファリング毎に物件数を倍増させた力強い成長力

(単位:億円)



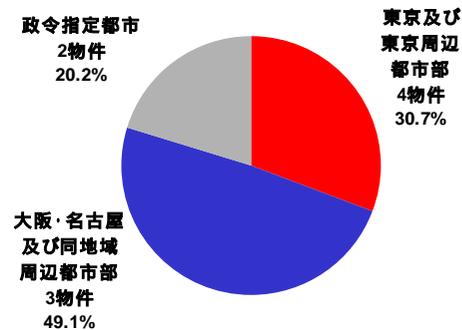
# ポートフォリオのロケーション



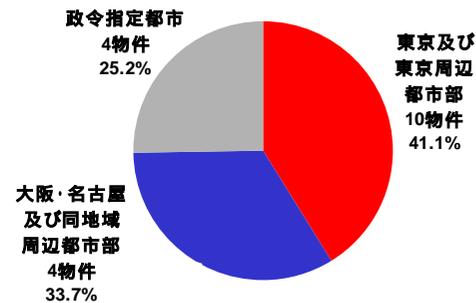
\*第3期(前期)  
\*\*第5期(翌期)取得物件

## 地域分散の比較

### 前回オファリング直後(9物件)



### オファリング後(18物件)

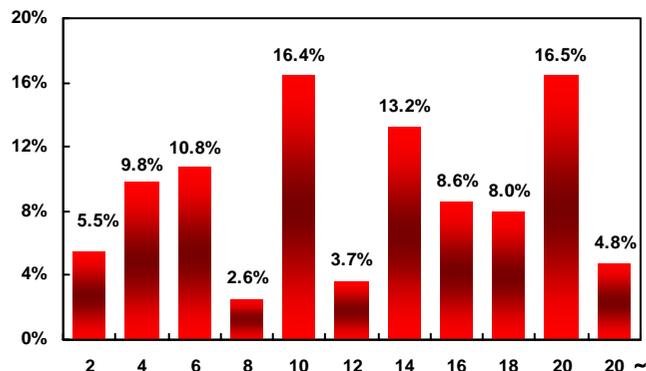


\* 鑑定価額ベース

# ポートフォリオの特徴(テナント)

## リース契約 残存期間

### オフリング後

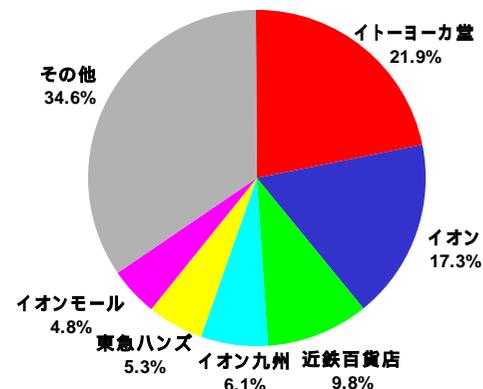


\*年間賃料ベース

\*残存期間算出の開始を2003年12月31日としています。

## 主要テナント上位6位

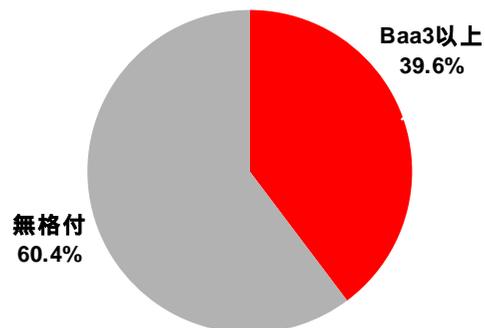
### オフリング後



\*年間賃料ベース

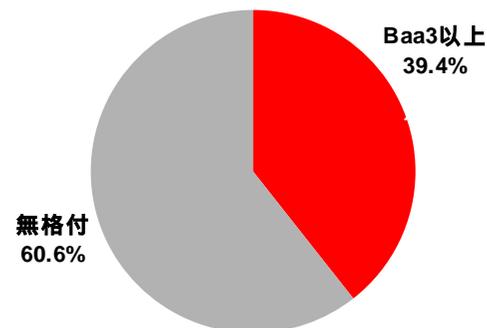
## テナントクレジット

### 2003年8月末



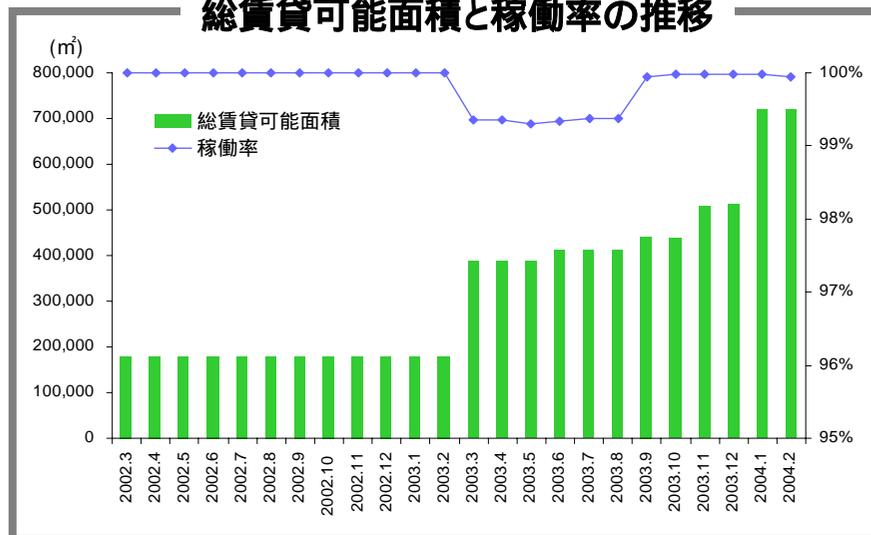
\*年間賃料ベース

### オフリング後

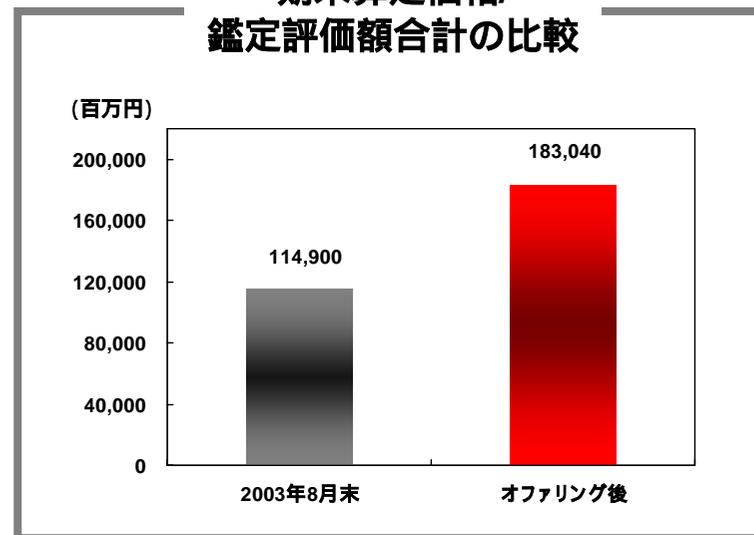


# ポートフォリオの特徴(物件)

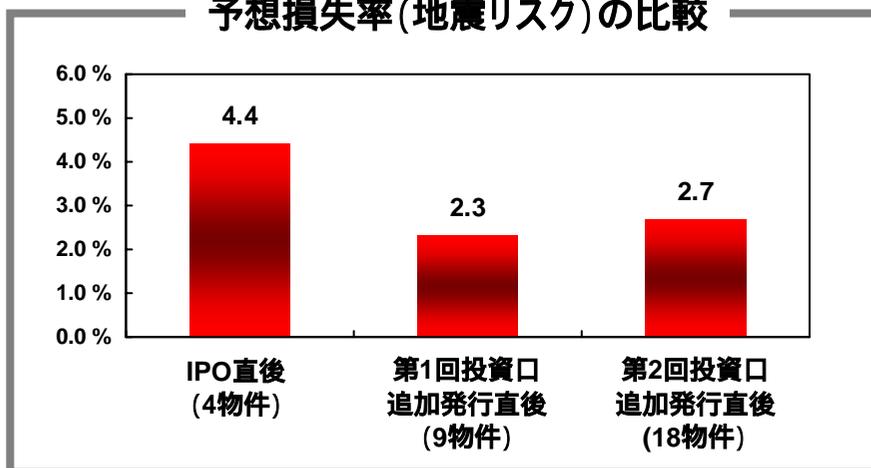
## 総賃貸可能面積と稼働率の推移



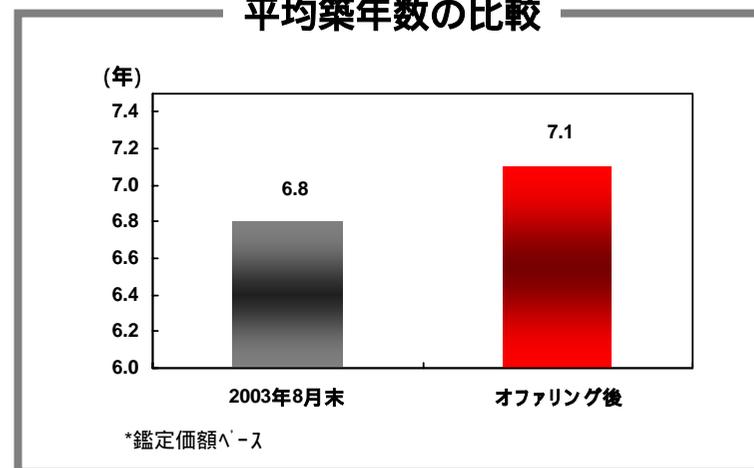
## 期末算定価格/ 鑑定評価額合計の比較



## 予想損失率(地震リスク)の比較



## 平均築年数の比較



# ポートフォリオの概要一覧

	投資 スタイル	築年数	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率	期末算定価格/ 鑑定評価額 (百万円) シェア (%)		取得価格 (百万円)	キャップ レート	テナント 数	リスク予想 損失率	主要テナント	PM会社
前回オフオファリング直後												
博多リパレイン / イニミニマモ	グロース	5.2	25,734	99.1%	13,400	7.3%	12,600	6.5%	79	1.9%	IDC大塚家具、ルイ・ヴィトン、グッチ	(株)ジオ・アカマツ
南青山8953ビル	インカム	2.0	1,582	100.0%	5,330	2.9%	5,350	5.5%	3	13.0%	ヒューゴ・ボス	生駒シービー・リチャードエリス㈱
ならファミリー	インカム/グロース	10.8-11.3	85,337	99.8%	32,400	17.7%	31,241	7.4%	133	4.6%	近鉄百貨店、ジャスコ	(株)ダイヤモンドファミリー
あびこショッピングプラザ	インカム/グロース	9.4	43,415	100.0%	10,800	5.9%	10,200	7.2%	51	11.8%	イトーヨーカドー	(株)ダイヤモンドシティ
大阪心斎橋8953ビル	インカム	5.1	13,667	100.0%	14,400	7.9%	14,300	5.2%	1	4.8%	東急ハンズ	(株)ザイマックス
仙台中山ショッピングセンター	インカム	4.3-8.4	46,249	100.0%	10,200	5.6%	10,200	7.6%	2	1.1%-2.8%	ジャスコ、ケーヨーD2	(株)ザイマックス
エスバ川崎	インカム	3.8	56,891	100.0%	10,200	5.6%	10,091	6.2%	1	10.9%	イトーヨーカドー	(株)ダイヤモンドシティ
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	インカム	3.4	63,652	100.0%	8,000	4.4%	8,300	5.7%	1	9.1%	ジャスコ	(株)ジオ・アカマツ
イトーヨーカドー鳴海店	インカム	6.6	50,438	100.0%	8,420	4.6%	8,540	7.4%	1	4.3%	イトーヨーカドー	(株)ザイマックス
<b>小計 / 加重平均</b>		<b>7.2</b>	<b>386,965</b>	<b>99.8%</b>	<b>113,150</b>	<b>61.8%</b>	<b>110,823</b>	<b>6.7%</b>	<b>272</b>	-		
第3期、第4期、第5期取得物件												
原宿フェイス8953ビル	インカム	18.9	1,478	100.0%	2,780	1.5%	2,770	5.6%	5	10.6%	ディーゼル	(株)ザイマックス
エスキス表参道	インカム/グロース	22.1	3,798	100.0%	14,500	7.9%	14,500	5.0%	21	7.1%	シャネル、イヴ・サン・ローラン、グッチ	(株)ジオ・アカマツ
代官山8953ビル	インカム	13.0	574	100.0%	1,260	0.7%	1,235	5.3%	1	5.4%	オンワード樫山	三井不動産ビルマネジメント㈱
イトーヨーカドー八柱店	インカム	21.4	21,582	100.0%	1,750	1.0%	1,616	6.1%	1	6.5%-7.4%	イトーヨーカドー	(株)ザイマックス
イトーヨーカドー上福岡東店	インカム	4.5	28,316	100.0%	6,880	3.8%	6,900	6.3%	1	14.8%	イトーヨーカドー	(株)ジオ・アカマツ
イトーヨーカドー錦町店	インカム	0.3	72,958	100.0%	13,300	7.3%	13,212	5.6%	1	12.6%	イトーヨーカドー	(株)ジオ・アカマツ
イオン東浦ショッピングセンター	インカム	2.6	100,458	100.0%	6,860	3.7%	6,700	6.3%	1	7.5%	ジャスコ	(株)ザイマックス
イオン香椎浜ショッピングセンター	インカム	0.3	109,617	100.0%	13,300	7.3%	13,300	6.2%	1	0.8%	ジャスコ	(株)ジオ・アカマツ
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	インカム	0.7	74,626	100.0%	9,260	5.1%	9,260	6.2%	1	2.6%	ジャスコ	(株)ザイマックス
<b>小計 / 加重平均</b>		<b>7.0</b>	<b>413,407</b>	<b>100.0%</b>	<b>69,890</b>	<b>38.2%</b>	<b>69,493</b>	<b>5.8%</b>	<b>33</b>	-		
<b>合計 / 加重平均</b>		<b>7.1</b>	<b>800,372</b>	<b>99.9%</b>	<b>183,040</b>	<b>100.0%</b>	<b>180,315</b>	<b>6.3%</b>	<b>305</b>	<b>2.7%</b>		

\*2004年2月末日現在。但し、エスキス表参道、イオン札幌苗穂ショッピングセンターの稼働率、テナント数は2004年3月2日の取得時点。キャップレート(既存物件)については2003年8月末現在。

\*仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコ賃貸部分のみの数値。

# 今回の物件取得に関する2つのコンセプト

## 小売業全体が低迷する中で成長を続ける2つのサブセクターに絞った戦略的投資

### 商業集積地域への戦略的投資

- ◆ 表参道・青山・原宿といったブランド専門店集積エリアへのフォーカス
- ◆ 状況に応じた契約条件の設定による質の高いテナントの維持
- ◆ 売上歩合賃料による収益性の向上



### 有力総合スーパー物件への戦略的投資

- ◆ 競争力のある大手総合スーパーとのコラボレーション: 長期賃貸借契約による大型商業施設の取得
- ◆ 18物件のポートフォリオ中 - イトーヨーカ堂: 6物件、イオングループ: 6物件
- ◆ 取得実績に裏付けられた強力な関係がさらなるパイプラインへのアクセスを可能にする
- ◆ ポートフォリオキャッシュフローの安定化に寄与



# 2つのコンセプトに基づく新規取得物件

## 商業集積地域物件

### エスキス表参道



所在地 : 東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号  
 延床面積 : 7,257.31㎡  
 建築時期 : 昭和57年1月  
 主なテナント : シャネル、イヴ・サン・ローラン、グッチ  
 テナント数 : 21  
 投資スタイル : インカム型/グロース型

### 原宿フェイス8953ビル



所在地 : 東京都渋谷区神宮前二丁目32番5  
 延床面積 : 1,575.26㎡  
 建築時期 : 昭和60年3月  
 主なテナント : ディーゼル  
 テナント数 : 5  
 投資スタイル : インカム型

### 代官山8953ビル



所在地 : 東京都渋谷区恵比寿西一丁目 35番17号  
 延床面積 : 622.49㎡  
 建築時期 : 平成3年3月  
 主なテナント : オンワード樺山  
 テナント数 : 1  
 投資スタイル : インカム型

## 有力総合スーパー物件

### イトーヨーカドー錦町店



所在地 : 埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号  
 延床面積 : 72,957.52㎡  
 建築時期 : 平成15年11月  
 主なテナント : イトーヨーカドー  
 テナント数 : 1  
 投資スタイル : インカム型

### イオン香椎浜ショッピングセンター



所在地 : 福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号  
 延床面積 : 102,936.41㎡  
 建築時期 : 平成15年11月  
 主なテナント : ジャスコ  
 テナント数 : 1  
 投資スタイル : インカム型

### イオン札幌苗穂ショッピングセンター



所在地 : 北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号  
 延床面積 : 66,638.92㎡  
 建築時期 : 平成15年6月  
 主なテナント : ジャスコ  
 テナント数 : 1  
 投資スタイル : インカム型

---

## 4. 第5期・第6期の決算予想

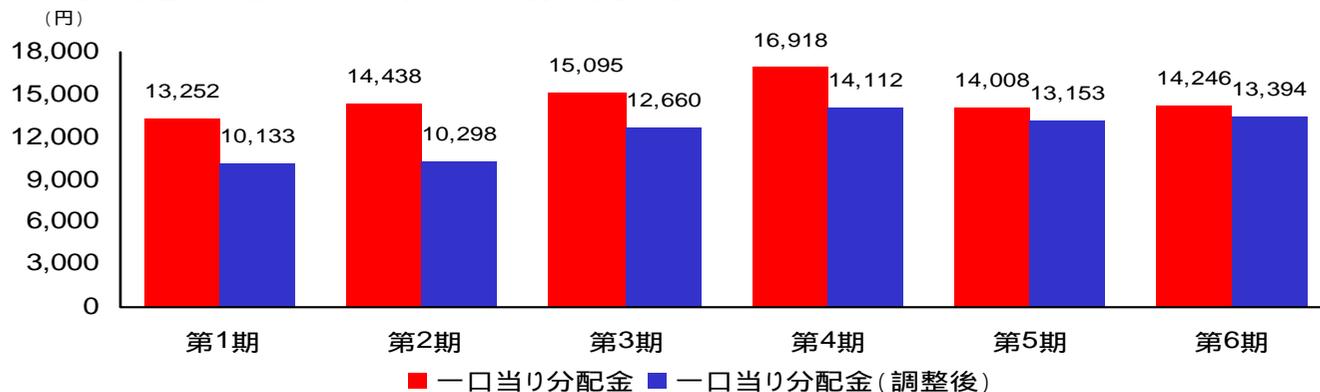
# 第5期・第6期の決算予想(PL)

単位:百万円

項目 (実質運用日数)	第4期 (182日間)	第5期予想 (184日間)	第6期予想 (181日間)
賃貸事業収入	6,947	8,546	8,620
経常利益	2,581	3,076	3,128
当期純利益	2,580	3,075	3,127
1口当り分配金(円)	16,918	14,008	14,246
1口当りFFO(円)*	24,007	20,696	20,934

\*(当期純利益+当期減価償却費+その他不動産関連償却) / 期末発行済投資口数

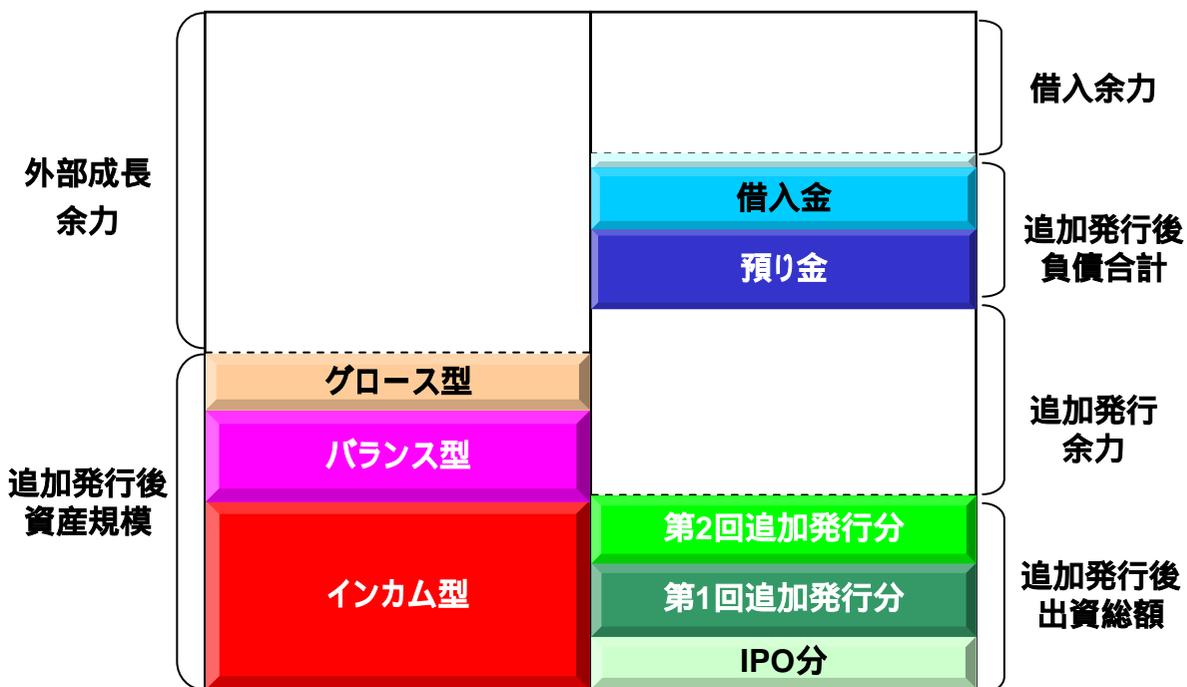
## 固定資産税等調整後一口当たり分配可能額\*



\*不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「一口当たり分配可能額」(概算)を表しております。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

# JRFの成長戦略・財務戦略

## JRFのバランスシート・イメージ



### 成長戦略

インカム型、グロース型物件ともに積極的に取得し、外部成長ををねらう  
グロース型物件を積極的に取得し、内部成長をねらう

### 借入戦略

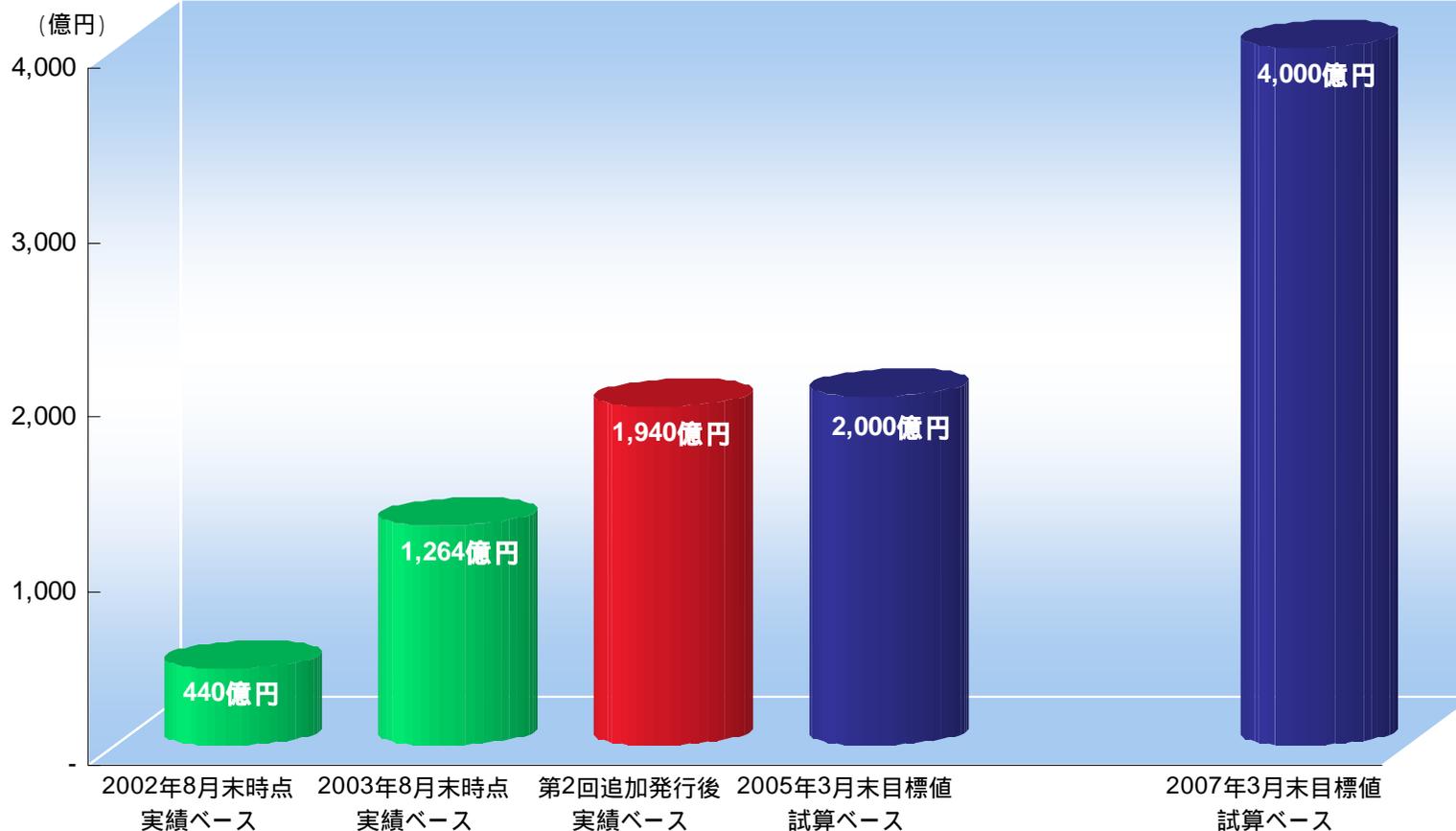
レバレッジは保守的な水準を維持  
テナントからの預り金を有効活用  
投資法人債の発行を含めて多様なデットファイナンスを検討

### 投資口追加発行における戦略

資産規模の増大に応じて、希薄化の影響を抑えながら追加発行を実施

# 本投資法人の外部成長シナリオ

総資産



2003年12月末までの持ち込み累計物件数及び金額:  
373物件、約2兆8千億円